

## Persbericht

De Stichting Fairhuur voor Verhuurders heeft een dagvaarding gestuurd naar de Nederlandse Staat om met onmiddellijke ingang de WOZ-Cap buiten werking te stellen.

De cap zorgt voor een beperking van het aantal punten dat een huurwoning kan krijgen binnen het Woningwaarderingstelsel. Het aantal punten wat middels de woz waarde kan worden verkregen is maximaal 33%.

De Stichting vertegenwoordigt vele honderden verhuurders, met duizenden woningen in beheer. De Stichting streeft naar een normale markthuurlijne in balans. De achterban bestaat uit kleine particulieren met weinig woningen voor pensioendoeleinden, tot grotere professionele verhuurders. Verhuurders kunnen niet meer voldoende investeren in de woningen, zoals verduurzaming. Tevens worden huurwoningen massaal verkocht. De gevolgen van deze maatregelen van deze maatregelen slaan ook neer op de huurders van deze woningen, omdat er schaarste optreedt in de vrije sector.

## Analyse

Het doel van de WOZ-Cap is om meer goedkope huurwoningen te krijgen in gebieden met schaarste voor middeninkomens. Men denkt dit te bereiken worden door van huurwoningen van particuliere beleggers - zoals pensioenfondsen, private takken van corporaties - de huurprijs te reguleren.

Het lijkt een maatregel die alle huurwoningen in heel Nederland treft. Maar in zijn uitwerking treft hij alleen vrij kleine woningen in de meest gevraagde wijken van Amsterdam en Utrecht. In andere delen van het land treft de maatregel geen doel, want daar is de WOZ waarde niet hoog genoeg om tot de drempel van 33% te komen. Dat op zichzelf is een discriminerend element in de regeling.

Fairhuur is van mening dat de woz cap een woning tekort niet oplost. De woz cap is een maatregel binnen de woonruimteverdeling. De woz cap regelt dat een woning die eerst aan iemand met een hoger inkomen in de vrije sector verhuurd mocht worden, dat diezelfde woning nu aan iemand met een lager inkomen in de sociale sector verhuurd moet worden. Die woning komt dus niet meer beschikbaar in de vrije sector.

De Nederlandse Bank, de OESO, de Europese Commissie, de Raad van State pleiten allemaal voor een ruimere vrije markt. Klaas Knot noemde dit weekend nog de vrije huurmarkt de smeerolie van de huizenmarkt. De Raad van State heeft ook twijfels of de woz cap wel in overeenstemming is met het eigendomsrecht. Met de Raad van State is Fairhuur van mening dat de regeling niet in overeenstemming is met het eigendomsrecht.

Om een en ander in perspectief de plaatsen: 42% van alle woningen in Amsterdam zijn eigendom van de Corporaties. Is het werkelijk niet voldoende als 42% van alle woningen ten goede komen aan lagere inkomens? Dit is nog los van de koopwoningen die door lagere inkomens worden bewoond. Op het moment van schrijven staan in Amsterdam op Funda 110 woningen aangeboden onder de 3 ton (= ruimschoots bereikbaar voor een middeninkomen). Hiervan zijn er 49 al meer dan 30 dagen te koop. Dat wil zeggen dat er weinig interesse is in deze woningen. In tijden van een wooncrisis zou je verwachten dat ook die woning wel een klant zou hebben. Fairhuur denkt dan ook dat het meer om wooneisen en wensen gaat, dan om een dak boven je hoofd in Amsterdam.

Een andere vraag die gesteld kan worden is, waarom er minder sociale huurwoningen in de gewilde wijken zijn. In 1995 werden de corporaties verzelfstandigd. Het idee was dat ze als projectontwikkelaar hun sociale taak beter konden uitbreiden. Dat werd ondere andere gedaan door op dure plekken woningen te verkopen en daarvoor meer woningen terug te bouwen op goedkopere plekken. Het resultaat: 25 jaar geleden 2,5 miljoen sociale huurwoningen in corporatie bezit, nu nog 2,3 miljoen. Terwijl de bevolking met 2,5 miljoen mensen is gegroeid. Het is dus

niet vreemd dat een tekort wordt gevoeld, want het beleid heeft volkomen averechts gewerkt. Als er nu dezelfde verhouding tussen aantal inwoners en sociale huurwoningen was, zouden er 2,9 miljoen sociale huurwoningen moeten zijn. In plaats van 600.000 woningen erbij, wat nu nodig is, zijn er 200.000 minder gekomen.

Corporaties hebben dus massaal woningen verkocht op de meest gewilde locaties. Zie ook de acties van de Stichting Niet te Koop. Fairhuur vindt dat het probleem dat daarmee is veroorzaakt, niet op het bord van de particuliere verhuurders moet komen. De particulieren opereren nota bene als enige in de woningmarkt zonder subsidie. (corporaties krijgen subsidie en eigen woningbezit wordt via hypotheek rente aftrek gesubsidieerd). Wanneer een woning nu door de woz cap terugvalt in het sociale segment, krijgt de corporatie hier wel weer subsidie voor, de particulier echter niet. Ook dit is discriminerend.

## **Andere oplossingen**

Voor de hand liggende zaken zijn volgens de Fairhuur:

- Waarom wordt er zo weinig gedaan aan scheefwoners ( een geringe huurverhoging is hun deel, die door de Woz cap weer wordt beperkt ) Voor iedere scheefwoner, moet er een sociale huurwoning bijgebouwd worden om op hetzelfde aantal sociale huurwoningen te blijven.
- Zorg dat de huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning ingetrokken kan worden op het moment dat huurder een te hoog inkomen heeft (na bijvoorbeeld 3 jaar).
- Waarom wordt er weinig gedaan aan woonfraude in sociale huurwoningen, zoals onderverhuur? Ook hier geldt dat voor iedere fraude er een woning bijgebouwd moet worden.

Volgens onderzoek van het FD behelzen deze twee problemen 20% van de sociale huurwoning voorraad !

- Verbiedt de verkoop van sociale huurwoningen door Corporaties. In 25 jaar is gebleken dat dit beleid juist minder sociale huurwoningen oplevert.
- Subsidieer de Corporaties nog beter.
- Bij nieuwbouw projecten, laat niet de kopers van koopwoningen en vrije sektor huurwoningen de sociale huurwoningen subsidiëren, die in hetzelfde project zitten. Daarmee worden de koopwoningen te duur, de vrije sector huren te hoog. Subsidieer gewoon direct de sociale huurwoningen, zoals het hoort, uit belastinggeld. En niet uit de zak van particuliere kopers van een specifiek project
- Wanneer particulieren huurwoningen sociaal moeten verhuren, moeten zij hiervoor ook subsidie krijgen.
- Maak huurcontracten eindig, met een lange opzegtermijn van de kant van verhuurder

## **Conclusie**

Fairhuur ontkent niet dat er in de maatschappij een probleem wordt ondervonden. Fairhuur vindt echter, dat in een sociaal democratie, als er een wens is om lage inkomens op dure locaties te laten wonen, dit met zijn allen uit de algemene middelen moet worden betaald. In Nederland dus door corporaties ruimhartig te subsidiëren in hun onrendabele taken. Maar je moet niet tegen Jantje met een huurwoning zeggen, jij moet Pietje er maar voor een lage huur in laten wonen, want je bent toch al een rijke huisjesmelker. Op deze manier groepen mensen tegen elkaar opzetten heeft geen pas. Er wordt bijvoorbeeld ook niet verlangd van iemand met een hoog

inkomen dat die persoon direct de wao van zijn buurman betaalt immers. We regelen dat centraal en sociaal.

Met de rechtzaak wil de Stichting niet excessen in huurprijzen in stand houden. De Stichting wil laten zien dat met symbool politiek er geen enkel probleem opgelost gaat worden. Investeringsvolumes van particulieren en private ondernemingen voor de bus gooien, helpt niet bij het bouwen van meer woningen.

En vergeet niet dat deze woningen ook beheerd moeten worden. Een huurwoning die 100 jaar geleden is gebouwd, vergt echt een aanzienlijke inspanning om in stand te houden. Het idee dat verhuurders die geen nieuwbouw plegen er niet toe doen, is erg kortzichtig.

Tezamen met de huidige box 3 belasting die alle huurinkomsten weg belast, de aangekondigde middenhuurmaatregelen, de income stripping maatregelen in de vennootschap, is het investeren in Nederland in huurwoningen vrij onaantrekkelijk geworden. En in schaarste gebieden al helemaal onrendabel.

Fairhuur hoopt echter van harte, dat met overleg met de overheid een compromis te bereiken is. Tot zover is dat niet gelukt, maar wel geprobeerd. Nu alles in de dagvaarding goed op een rijtje staat en onderbouwd is met een goede onafhankelijke analyse, veranderen de beleidsmakers hopelijk enigszins van gedachten.